

Důvodová zpráva:

Projednáni záměru prodeje budovy bývalé kotelny Husova s pozemkem.

Dne 3. 7. 2020 obdrželo Oddělení majetku města Jeseník (dále jen „OM“) žádost Stavebního bytového družstva Jeseník (dále jen „SBD“), č.j. MJ/34142/2020, o odprodej budovy bývalé kotelny Husova na adrese Seifertova 1124 Jeseník, stojící na pozemku parc. č. 901/6 v k.ú. Jeseník, a to za symbolickou 1 Kč. Celé znění je přílohou č. 1.

Dle tvrzení SBD byla tato budova v minulosti bezplatně převedena do majetku města.

Dne 20. 10. 2020 (příloha č. 2) zaslalo OM SBD odpověď MJ/34142/2020, ve které k dané věci uvedlo následující: Samotná budova byla městu Jeseník darována, ale pozemek (parcela č. 901/6), na kterém budova stojí, byl městem zakoupen. Dále bylo SBD také sděleno, že prodat je možné jen dohromady pozemek a stavbu na něm umístěnou.

Dne 15. 12. 2020 poslalo SBD dopis (příloha č. 3), ve kterém potvrdilo trvalý zájem o odkoupení bývalé kotelny Husova. Prvotní využití budovy plánuje SBD jako technický sklad.

Dne 6. 1. 2021 OM SBD odpovědělo (příloha č. 4, MJ/00946/2021), že prodej bude na základě vyhodnocení strategie nakládání s dlouhodobým majetkem města předložen ke schválení RM a ZM.

Dne 14. 5. 2021 (příloha č. 5) SBD znovu žádá ve věci bývalé kotelny Husova o odprodej.

Dne 26. 7. 2021 (příloha č. 6) odpovědělo OM, že bylo zadáno vypracování znaleckého posudku ke stanovení kupní ceny.

Přílohou č. 7 je výpis z katastru nemovitostí, který dokazuje, že město Jeseník nabylo budovu darovací smlouvou ze dne 28. 4. 2008 a pozemek kupní smlouvou ze dne 24. 8. 2009 za 163 000 Kč. Kupní smlouva tvoří přílohu č. 8.

Předkládáme RM k projednání záměr prodeje nemovitosti obálkovou metodou. Nemovitost se skládá z pozemku parc. č. 901/6 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 202 m² v k.ú. Jeseník, jehož součástí je stavba bývalé kotelny „Husova“ č. p. 1124, ulice Seifertova – stavba technického zařízení.

Mapa s umístěním objektu tvoří přílohu č. 9. Stav a dispozici objektu zvenku i uvnitř dokumentují fotografie objektu, příloha č. 10 a půdorys, příloha č. 11 (technologické zařízení nakreslené v půdorysu bylo odstraněno).

Objekt je nevyužívaný a ani v budoucnu pro něho nemá město smysluplné využití. Jestliže objekt zůstane v majetku města, budou z toho plynout jen náklady na údržbu, nebo jeho demolici.

Jedná se o dvoupodlažní zděnou nezateplenou budovu, půdorysné rozměry jsou 13,4 x 11,6 m. Zastřešení je plochou střechou s krytinou z asfaltových pásů.

K objektu jsou přivedeny tyto inženýrské sítě: vodovod, kanalizace, vedení elektrické energie a plynovod. Odběrná místa elektřiny a plynu byla v minulosti zrušena a objekt je od nich odpojen.

Příjezd k objektu je po zpevněných plochách na parcele 901/1 v majetku města z ulice Seifertova k oběma stranám objektu. U těchto stran jsou též umístěny parkovací plochy.

Dle územního plánu je objekt v ploše hromadného bydlení:

BH	Plochy bydlení hromadného
Hlavní využití	- Bytové domy.
Přípustné využití	- Odstavné a parkovací plochy, garáže, hospodářské budovy - Drobná zařízení maloobchodu a pohostinství - Hřiště a hrací plochy
Podmíněně přípustné využití	- Rodinné domy - Nevýrobní služby bez negativního vlivu na životní a obytné prostředí a to pouze jako součást obytné stavby nebo objektu občanské vybavenosti. - Zařízení občanské vybavenosti (obchody, školy, stavby pro kulturu a zdravotnictví)
Nepřípustné využití	- Obchodní prodej o výměře větší než 1000 m ² podlahové plochy, - Ostatní urbanistické funkce nesouvisející s bydlením. - Mobilní stavby
Podmínky prostorového uspořádání	- Při povolování změn využití objektu a nové výstavbě musí být zřízeny odstavné plochy pro automobily v kapacitě odpovídající předpokládanému stupni automobilizace na těchto pozemcích. - Procento zastavěnosti: max. 50%

Podle sdělení SBD má být prvotní účel užití objektu technický sklad.

Vyjádření architekta města:

Proti tomuto využití nemám nic za předpokladu, že v lokalitě není a v následujícím desetiletí pravděpodobně nebude poptávka po prostorech:

- 1) pro komunitní funkce pro potřeby obyvatel sídliště (klub seniorů, prostor pro kroužky a cvičení, miniknihovna apod.),
- 2) pro potřeby ve spojitosti s provozem hřbitova (pro veřejnost i pro potřeby TSJ),
- 3) pro potřeby přílehlých sociálních zařízení;
- 4) dále mi není známo využití sousedního kostela, a jestli z jeho provozu nemohou vyplynout nějaké potřeby v lokalitě.

Pokud odpovědi na tyto otázky nejsou známy, doporučuje je architekt vyjasnit před předložením záměru prodeje k projednání radě a zastupitelstvu.

Ke všem bodům jsme tedy požádali o vyjádření tyto odbory a příspěvkové organizace města, jmenovitě pak k bodům:

- 1) CSS, Odbor školství, kultury a sportu, DUHA, MKZ, ZUŠ.
- 2) TSJ
- 3) Odbor sociálních věcí a zdravotnictví

Oddělení investic bylo osloveno s tím, jak tato budova a její využití zapadá do plánu revitalizace sídliště.

Co se týká bodu 3), tedy využití pro sociální zařízení, která nejsou přímo řízena městem, dále bodu 4) a v podstatě všech dalších možných způsobů využití nemovitosti, mohou se jakékoliv subjekty přihlásit jako zájemci o koupi v rámci obálkové metody a zakoupit si předmětnou nemovitost pro svou potřebu.

Oslovené subjekty, které v požadované lhůtě na dotazy OM odpověděly, vyjádřily nezájem o využití předmětné nemovitosti. Lze tedy konstatovat, že město nemá pro objekt smysluplné využití. Jakýkoliv nový vlastník nemovitosti ji může v souladu s územním plánem užít pro zájmovou komunitní činnost.

V červenci 2021 bylo oddělením majetku zadáno vypracování znaleckého posudku ceny pozemku se stavbou pro účel prodeje (příloha č. 12).

Cena v místě a čase obvyklá - tržní hodnota pozemku a stavby činí dle posudku 1 000 000 Kč. Cena je konečná, DPH se neplatí. (Uplatnění DPH bylo konzultováno s vedoucím finančního oddělení).

Rada města na svém 96. zasedání konaném dne 6.9.2021 doporučila zastupitelstvu města schválit zveřejnění záměru města prodat pozemek par. č. 901/6 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 202 m² v k.ú. Jeseník, jehož součástí je stavba – konkrétně budova bývalé kotelny „Husova“ č. p. 1124 na ulici Seifertova (stavba technického zařízení) a to obálkovou metodou za těchto podmínek:

- a) Minimální kupní cena nemovitosti se stanovuje rovna tržní ceně dle znaleckého posudku, tedy částkou 1 000 000 Kč.
- b) Uzavření kupní smlouvy proběhne do 90 dnů ode dne schválení prodeje pozemku Zastupitelstvem města Jeseníku.
- c) Úhrada celé kupní ceny musí být provedena před podpisem kupní smlouvy.
- d) Náklady spojené s prodejem pozemku hradí kupující. Jedná se zejména o znalecký posudek, geometrický oddělovací plán (v případě, že bude zpracován) a správní poplatek za podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- e) Kupující musí mít ke dni uzavření této smlouvy vyrovnány veškeré peněžní závazky vůči městu Jeseník.

Návrh usnesení Zastupitelstvu města:

Zastupitelstvo města schvaluje zveřejnění záměru města prodat pozemek par. č. 901/6 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 202 m² v k.ú. Jeseník, jehož součástí je stavba – konkrétně budova bývalé kotelny „Husova“ č. p. 1124 na ulici Seifertova (stavba technického zařízení) a to obálkovou metodou za těchto podmínek:

- a) Minimální kupní cena nemovitosti se stanovuje rovna tržní ceně dle znaleckého posudku, tedy částkou 1 000 000 Kč.
- b) Uzavření kupní smlouvy proběhne do 90 dnů ode dne schválení prodeje pozemku Zastupitelstvem města Jeseníku.
- c) Úhrada celé kupní ceny musí být provedena před podpisem kupní smlouvy.
- d) Náklady spojené s prodejem pozemku hradí kupující. Jedná se zejména o znalecký posudek, geometrický oddělovací plán (v případě, že bude zpracován) a správní poplatek za podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- e) Kupující musí mít ke dni uzavření této smlouvy vyrovnány veškeré peněžní závazky vůči městu Jeseník.

Návrh usnesení byl konzultován s paní Mgr. Danou Joanidu

Dopad na rozpočet města: Příjem rozpočtu v částce dle nejvyšší nabídky prodeje obálkovou metodou. Předpoklad je 1 000 000 Kč.